+++ ABSOLUT ZENTRAL +++ Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Rosseggerhaus - GEFÖRDERT!

Objektnummer: 2427

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2009
Wohnfläche:	85,88 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	1,26 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	192,37 €
USt.:	19,24 €

Infos zu Preis:

"Sonstiges" (240,46€) = Förderdarlehen gem. Stmk. WBFG

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

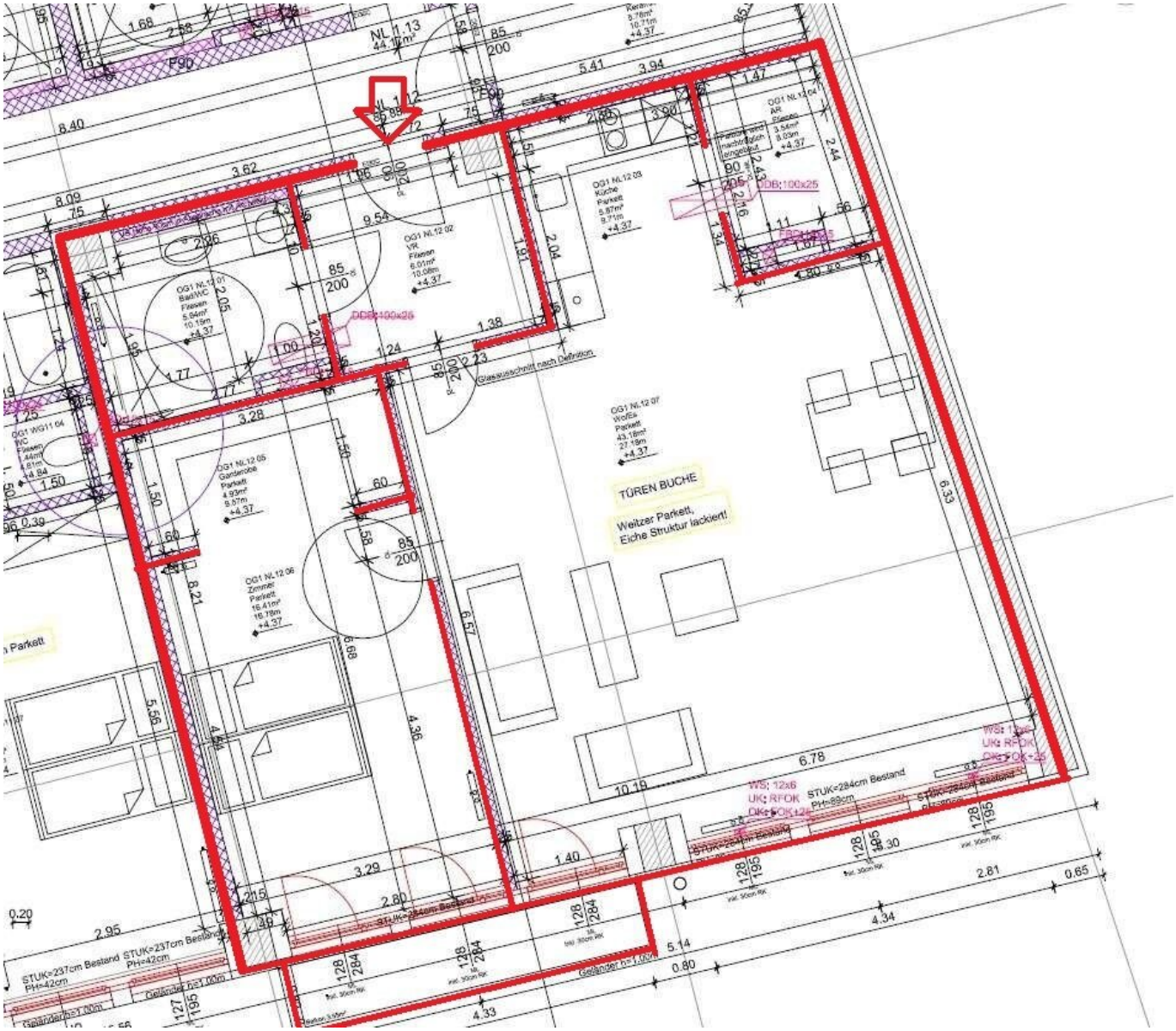
Ihr Ansprechpartner

Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR

STAR
gorenje

ARLANO



NL 1.13
NL 1.12
OG1 NL12 01
Bad/WC
Fliesen
5.94m²
10.15m
+4.37
OG1 NL12 02
VR
Fliesen
6.01m²
10.08m
+4.37
OG1 NL12 03
Küche
Parkett
5.87m²
9.71m
+4.37
OG1 NL12 04
AR
Fliesen
3.54m²
8.03m
+4.37
OG1 NL12 05
Garderobe
Parkett
4.93m²
9.57m
+4.37
OG1 NL12 06
Zimmer
Parkett
16.41m²
16.78m
+4.37
OG1 NL12 07
Wo/Es
Parkett
43.18m²
27.18m
+4.37
OG1 WG11 04
WC
Fliesen
1.44m²
4.81m
+4.84
DDB:100x25
DDB:100x25
Glasausschnitt nach Definition
TÜREN BUCHE
Weitzer Parkett,
Eiche Struktur lackiert!
WS: 12x6
UK: RFOK
OK: FOK+25
STUK=284cm Bestand
PH=89cm
STUK=237cm Bestand
PH=42cm
Geländer h=1.00m

Objektbeschreibung

Diese moderne und sehr geräumige Wohnung nähe der belebten **Annenstraße** ist DIE ideale Gelegenheit, um den **Traum einer Immobilienanlage oder eventuell auch eines Eigenheimes** zu verwirklichen. Insbesondere die **Lage** punktet mit ihrer sehr guten Anbindung an die **öffentlichen Verkehrsmittel** sowie die **Nähe zum Zentrum.**

Mit einem **Kaufpreis von 270.000,00€** bietet die 85,88m² große Wohnung folgende **Raumaufteilung**:

- Vorraum

- Bad inkl. WC

- Wohnküche inkl. Essbereich

- Abstellraum

- Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank

Insbesondere die vielen Fensterflächen tragen zur sehr **lichtdurchfluteten Atmosphäre** bei und gewähren eine angenehme **Wohnqualität**. Die Wohnung ist im **1. OG** des Hauses gelegen und kann mit dem **Lift** erreicht werden. Besonders erwähnenswert ist, dass die gesamte Wohnung **barrierefrei** ausgeführt wurde. Im Untergeschoß befindet sich das zugehörige Kellerabteil.

Das Gebäude wurde im Rahmen einer **umfassenden Sanierung** um das **Jahr 2010** mittels **gefördertem Landesdarlehen** (auf 15 Jahre) errichtet - demnach endet die Förderlaufzeit mit **31.12.2025**. (nächste Ratenzahlung: Juni 2024). Derzeit ist die Wohnung **unbefristet** vermietet - der **Nettomietzins** besteht aus dem Fördermietzins sowie einer Ausstattungsmiete und beträgt derzeit insgesamt **292,02€ pro Monat** (Jahresnettoertrag: €3.504,24 zzgl. Erhaltungs- & Verbesserungsbetrag)**.** Der Mietvertrag ist nach Ablauf der Förderlaufzeit wertgesichert und kann auf einen angemessenen Mietzins angehoben werden.

Beispielrechnung: Bei einer Vermietung um €8,02/m² Netto würde der monatliche Nettomietzins rd. €689,- (zzgl. Miete für Kellerabteil, SAT, und Küche aktuell rd. €52,-) betragen. Dies würde einen **Jahresrohertrag von insg. rd. €8.900,**- ergeben **(Rendite rd.**

3,3%).

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, da die Wohnung in Gehdistanz zu Bus, Straßenbahn und Bahnhof liegt. In der Nähe gibt es zudem Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum.

Wer eine zentral gelegene Wohnung sucht, in der man sich sofort wohl fühlt, ist hier genau richtig - Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim oder der Immobilienanlage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap